

Acórdão nº 18.573

Sessão do dia 12 de dezembro de 2023.

Publicado no D.O. Rio de 16/02/2024

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.747

Recorrente: **JAC LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS LTDA.**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPARD RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL – NÃO
INCIDÊNCIA – NÃO APRESENTAÇÃO DE
LIVROS E DOCUMENTOS**

A não apresentação dos livros e documentos solicitados pela Fiscalização impede a verificação da atividade preponderante e acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da CRFB/1988. Inteligência da Súmula Administrativa 16.

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL –
LANÇAMENTO – ASPECTO TEMPORAL –
ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO**

Conta-se o prazo para o pagamento do ITBI incidente sobre a incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica por força de integralização de capital a partir da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária, ou da escritura em que se formalizarem tais atos. Inteligência do art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988.

Acórdão nº 18.573

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL – VALOR
VENAL – BASE DE CÁLCULO**

Mantém-se o valor venal adotado como base de cálculo do ITBI pela decisão de primeira instância, com base em parecer do órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento (FP/REC-RIO/AAT), quando a peça recursal não aponte erros que justifiquem sua alteração.

**ITBI – ACRÉSCIMOS MORATÓRIOS –
REDUÇÃO – IMPOSSIBILIDADE**

Os acréscimos decorrentes do atraso no pagamento de créditos fiscais constituem matéria de reserva legal, não sendo possível a sua redução, salvo se mediante lei que assim o preveja.

Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 162/162-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recurso interposto por JAC Locação de Bens Móveis Ltda. contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada contra a Nota de Lançamento nº 104/2020, relativa ao ITBI incidente sobre a integralização, para realização de capital, do imóvel situado na Rua Gal. Artigas, nº 485, ap. 302, Leblon, inscrito sob o nº 1811446-2.

Acórdão nº 18.573

Anteriormente, a Empresa, por meio do processo nº 04/452.131/2015, solicitou o reconhecimento da não incidência do ITBI relativa à referida operação. O pedido foi deferido sob condição de posterior verificação da atividade preponderante no prazo indicado na legislação. Posteriormente, a Empresa foi chamada a trazer elementos para este fim e nada foi apresentado. Diante disso, o Fisco efetuou o lançamento, tomando como base de cálculo o valor de R\$ 2.167.681,46.

Inconformada, a Empresa apresentou impugnação, onde alegou, em resumo, que não há incidência em realização de capital; que seu objeto social não é apenas puramente imobiliário; que a apuração do valor venal deve observar a data do fato gerador; que o valor arbitrado não condiz com o valor de mercado; que o fato gerador deve ser considerado quando da alteração do objeto social para operações imobiliárias; que uma avaliação profissional indica valor bem inferior; que a multa e os juros têm efeito confiscatório; que o STF razoável a multa moratória de 20% e que houve prejuízo à defesa.

Em sua promoção, o Autor do lançamento informou, em síntese, que a avaliação da atividade preponderante se dá por meio da documentação contábil; que a lei estabelece o prazo de pagamento; que a data para a apuração da base de cálculo é a de 11/03/2015 e que os juros e a mora estão previstos em lei.

Chamada analisar a avaliação trazida pela Empresa, a FP/SUBEX/REC-RIO/AAT avaliou o imóvel em R\$ 1.449.000,00.

O Sr. Coordenador da FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ julgou a impugnação parcialmente procedente por entender, em síntese, que a documentação contábil não foi apresentada; que o benefício não depende do objeto social; que a lei determina o recolhimento antes do registro do ato no Registro de Imóveis; que os acréscimos moratórios estão previstos em lei; que não houve prejuízo à defesa e que cabe a adoção do valor de R\$ 1.449.000,00 como base de cálculo.

Inconformada, a Empresa interpôs recurso, onde, em resumo, reitera os mesmos argumentos apresentados na impugnação, acrescentando que o valor da base de cálculo permanece acima do valor de mercado e que, apesar de constar a alíquota de 2% na Nota de Lançamento, o cálculo efetuado adotou a alíquota de 3% que apenas seria cabível a partir de 2018.

Chamada analisar as alegações do recurso quanto ao valor venal do imóvel, a FP/SUBEX/REC-RIO/AAT informou, em síntese, que a avaliação trazida, além de possuir caráter expedito, sem memória de cálculo, avaliou o imóvel em fevereiro de 2021, num cenário mercadológico desfavorável em relação a março de 2015; que o exemplo de operação apresentado traz a mesma fragilidade; que, com base na norma técnica, foi efetuada uma avaliação pelo método comparativo de dados de mercado com base em operações envolvendo imóveis da mesma edificação e que o valor encontrado foi de R\$ 1.453.528,42. O órgão opina pela manutenção do valor de R\$ 1.449.000,00 como base de cálculo.”

Acórdão nº 18.573

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Trata o presente de Nota de Lançamento lavrada para constituição do crédito tributário relativo ao ITBI devido pela operação de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A despeito de ser essa operação hipótese de não incidência do tributo, na forma do art. 6º, I, da Lei nº 1.364/1988, o imposto foi lançado por conta de o contribuinte, mesmo regularmente intimado para apresentação de livros e documentos à Fiscalização, com o fito de verificação da atividade preponderante, ter-se absolutamente quedado inerte.

A Recorrente inicia sua peça de combate afirmando que ela jamais poderia estar enquadrada na exceção da não incidência prevista na parte final do art. 156, §2º, I, da CRFB, já que seu contrato social prevê apenas atividades não relacionadas ao mercado imobiliário. Trata-se, parece claro, se tratar de mero sofisma, já que, caso a sociedade exerça atividades não previstas em seu contrato social, estará apenas cometendo infrações administrativas irrelevantes do ponto de vista tributário.

Parece claro, assim, que, na forma determinada pela legislação tributária municipal¹, a análise de preponderância deve ser aferida com base na fiscalização da receita operacional do contribuinte, e não com simples verificação de questões cadastrais. Tal análise, contudo, não pode ser realizada, visto a omissão da Recorrente em apresentar sua escrituração contábil.

É pacífico, no âmbito desta CCM, que a não apresentação de livros e documentos acarreta a inaplicabilidade da não incidência pleiteada. Após inúmeras decisões neste mesmo sentido, editou-se, inclusive, o enunciado sumular nº 16, que trata especificamente do que aqui se discute:

¹ Nesse sentido, veja-se o art. 2º do Decreto 12.612/1993:

Art. 2º - Incidirá o imposto, mesmo nas hipóteses a que se refere o artigo anterior, quando a atividade preponderante do adquirente for uma ou mais das seguintes atividades:

I - a compra-venda relativa a bens imóveis;

II - a cessão de direitos de qualquer gênero, relativos a bens imóveis;

III - a locação de bens imóveis;

IV - o arrendamento mercantil de bens imóveis.

§ 1º - Para efeitos deste artigo, caracteriza-se a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, definida na forma da legislação federal do Imposto de Renda, no período de apuração pertinente, decorrer de atividade imobiliária, conforme definido no *caput*.

Acórdão nº 18.573

Súmula 16/CCM: A não apresentação de livros e documentos referentes aos períodos definidos nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988 impede a verificação da atividade preponderante e acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República.

Argui ainda a Recorrente que teria se equivocado a autoridade fiscal, por ocasião do lançamento, ao adotar como marco inicial para incidência da mora a data de 11/05/2015 – e não 12/11/2015, data do efetivo registro. Entende este relator, contudo, que, ainda que o fato gerador só tenha efetivamente ocorrido com o registro, pode a lei determinar a antecipação do tributo – que será devidamente cobrado com os acréscimos moratórios em caso de inadimplemento. É precisamente o que fez a Lei nº 1.364/1988, que, em seu art. 20, I, determina que o imposto deve ser pago dentro dos 60 dias subsequentes ao registro do contrato social (*in casu*, ocorrido em 11/03/2015). Vale lembrar que este egrégio Conselho de Contribuintes já decidiu por inúmeras vezes nesse mesmo sentido, como restou assentado no Acórdão nº 17.698, da lavra do douto Conselheiro Alfredo Lopes:

ITBI – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL – LANÇAMENTO – ASPECTO TEMPORAL – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO Conta-se o prazo para o pagamento do ITBI incidente sobre a incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica por força de integralização de capital a partir da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária ou da escritura em que se formalizarem tais atos. Inteligência do art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988. Recurso Voluntário improvido. Decisão por maioria.

Em seguida, argui o contribuinte que a base de cálculo do imposto fixada pela decisão recorrida – no importe de R\$1.449.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e nove mil reais), após redução dos R\$2.167.681,46 (dois milhões, cento e sessenta e sete mil, seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos) originalmente adotados, não condiziria com a realidade. Afirmo que o valor de mercado do imóvel, quando da interposição do recurso, seria de R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

Não lhe assiste razão.

Ora, os dados que embasaram o arbitramento da base de cálculo encontram-se claramente expostos às fls. 111-112 do presente. Na peça recursal, o interessado não ataca as premissas adotadas pelo órgão técnico desta Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, nem tampouco infirma suas conclusões. Não por outro motivo, submetido o presente novamente à análise da FP/REC-RIO/AAT (fls. 158-159), o órgão reafirmou seu parecer anterior.

Aduz a Recorrente, ainda, que os acréscimos moratórios teriam “*comprovado efeito confiscatório*” – citando, inclusive, um julgado do Pretório Excelso. Ocorre, contudo, que os acréscimos decorrentes do atraso no pagamento de créditos fiscais constituem matéria de reserva legal, não sendo possível a sua redução por este Egrégio Conselho de Contribuintes.

Acórdão nº 18.573

Finalmente, no que tange à alíquota aplicável, não resta dúvida que a mesma deve ser a de 2%, conforme consta na Nota de Lançamento que inaugura o presente – e não os 3% que, claramente fruto de equívoco, foram utilizados, à fl. 118, por ocasião da atualização dos cálculos do valor do litígio.

À luz das razões anteriormente aduzidas, acompanhando integralmente a manifestação da Representação da Fazenda, voto por se NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a Nota de Lançamento guerreada.

Deve a Coordenadoria do ITBI, contudo, ao realizar nova atualização ou emitir nota de débito, atentar para a alíquota aplicável.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JAC LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO e IURI ENGEL FRANCESCUTTI.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR